



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 498/2022

PROCESSO Nº. 28343/2022

ASSUNTO: dispensa de licitação para locação de imóvel a ser utilizado como gabinete parlamentar

DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. GABINETE PARLAMENTAR. ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993. ANÁLISE DE ADEQUAÇÃO AO TAC FIRMADO COM O MP/AC, À RECOMENDAÇÃO CONJUNTA N. 01/2021 DA PROCURADORIA E CONTROLADORIA DA CMRB E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise e de emissão de parecer jurídico sobre a viabilidade da locação do imóvel localizado na rua Manoel Rodrigues de Souza, nº 48, sala 11, Bairro Dom Giocondo, nesta cidade, para instalação do gabinete parlamentar da vereadora Lene Peteção, através do procedimento de dispensa de licitação disposto no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Instruem os autos os seguintes documentos:

I - Ofício subscrito pela vereadora Lene Peteção solicitando a locação de um imóvel para instalação de seu gabinete, juntamente com a proposta do locador (p. 01/02);

II – Despacho de remessa dos autos pela Presidência (p. 03);

III – Procuração e documentos de identificação do proprietário e seu procurador (p. 04/06);

IV – Termo de Habite-se e Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros do Estado Acre (p. 07/08);

V – Registro de atividade empresarial e comprovante de inscrição no CNPJ do procurador para a locação e cópia de fatura de energia elétrica do imóvel (p. 09/19);

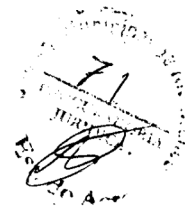
VI – Descrição fotográfica do imóvel (p. 20/21);

VII – Declarações de não emprego de menor e de idoneidade em nome do proprietário do imóvel (p. 22/23);

VIII – Solicitação de avaliação do imóvel acompanhada do laudo de avaliação mercadológica da SEINFRA (p.24/41);



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



IX – Planta baixa do imóvel (p.42);

X – Certidões de regularidade fiscal e trabalhista do procurador para locação e nova proposta de locação (p. 43/47);

XI – Projeto básico (p. 48/57);

XII – Minuta contratual (p. 58/67);

XIII – Solicitação de disponibilidade orçamentária e financeira com resposta positiva da DIFIN (p. 68/69).

É o relatório, passo a opinar.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO

Inicialmente vale transcrever o que dispõe o art. 24, X, da Lei nº. 8.666/93, sobre o assunto:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

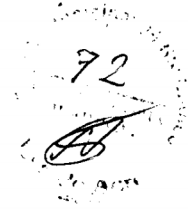
O supracitado dispositivo legal exige para este tipo de dispensa de licitação que a locação se destine ao atendimento das finalidades precípua da Administração, situação que se amolda ao presente caso ante a falta de espaço físico na sede da Câmara Municipal de Rio Branco para alocação dos gabinetes de seus vereadores.

Segundo a vereadora requerente à p. 01 o referido imóvel servirá para melhor atender as demandas da população de Rio Branco no exercício da vereança, o que justifica sua escolha pelo imóvel (necessidade de instalação e localização).

É necessário ainda que o preço seja compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia, o que está devidamente comprovado através da proposta de locação de p. 47 e da avaliação da SEINFRA à p. 24/41.

Nessa esteira, o valor mensal do aluguel é de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais mil reais), perfazendo um total anual de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais).

Outrossim, a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para fazer frente a esta despesa encontra-se à p. 68.



3. DA DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL

Atendendo ao termo de ajustamento de conduta firmado com o Ministério Público do Estado do Acre acerca da instrução dos procedimentos de locação de imóveis e ao disposto na Recomendação Conjunta nº 01/2021, tem-se que além da proposta de locação, o procedimento administrativo deve ser instruído com os documentos indicados no tópico 3 da referida recomendação, conforme o caso:

- i. certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretenso contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação;
- ii. planta baixa do imóvel;
- iii. Termo de Habite-se ou, na sua ausência, laudo de inspeção predial assinado por responsável técnico;
- iv. certificado de inspeção predial;
- v. atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Acre;
- vi. laudo de vistoria elétrica;
- vii. registro da obra ou reforma junto ao Conselho competente e apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica;
- viii. laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente;

3.1 Da certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretenso contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação

A propriedade comprova-se com o registro do imóvel, sendo imprescindível a apresentação da certidão atualizada de inteiro teor, demonstrando sua existência e regularidade.

Na hipótese de o pretenso contratado ser o possuidor do imóvel, deve ser juntado, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz por meio do qual o proprietário lhe transfira direitos suficientes para a locação do imóvel objeto da contratação.

No caso em tela, observamos que não foi acostada a certidão atualizada da matrícula do imóvel, exigência imprescindível ao prosseguimento da contratação.

Sublinhamos a necessidade de que a edificação esteja averbada à matrícula do imóvel.

3.2 Da planta baixa do imóvel

A planta baixa do imóvel foi juntada à p. 42.

3.3 Do Termo de Habite-se

O Habite-se é o documento que atesta que o imóvel foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município. Nesse sentido, o art. 53 da Lei Complementar municipal nº 48/2018, que disciplina o Código de Obras e Edificações do Município de Rio Branco dispõe que:

O Termo de Habite-se é documento de solicitação obrigatória quando da conclusão da obra licenciada com Alvarás de Licença para Construção ou de Regularização, sendo que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pelo órgão competente do Município e expedido o respectivo Termo de Habite-se.

No caso dos autos, o Habite-se do imóvel foi juntado à p. 07.

3.4 Do certificado de inspeção predial

A Lei municipal nº 2.397/2021 estabelece que edificações de uso residencial multifamiliar, comercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto com mais de três pavimentos ou que possuam capacidade superior a 300 ocupantes e os equipamentos de uso coletivo, públicos ou privados, deverão possuir Certificação de Inspeção Predial, vide:

Art. 1º Fica estabelecida a obrigatoriedade do Laudo de Inspeção Predial e o Plano de Manutenção Preventiva e Periódica das edificações e equipamentos públicos e/ou privados no âmbito do Município de Rio Branco.

Art. 2º São abrangidas pela obrigatoriedade desta Lei:

I - as edificações com os seguintes usos:

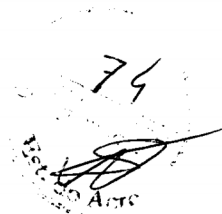
a) residencial multifamiliar, comercial, multicomercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto com 3 (três) ou mais pavimentos, independente de área ou número máximo de ocupantes/usuários.

b) residencial multifamiliar, comercial, multicomercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto, que possuam capacidade superior a 300 ocupantes/usuários, independente do número de pavimentos.

II - os equipamentos urbanos de uso coletivo, públicos ou privados.

§ 1º as entidades religiosas e filantrópicas poderão requerer ao Poder Público Municipal, desde que justificada a impossibilidade financeira de contratação do serviço, a elaboração de Laudo de Inspeção Predial em face da colaboração de interesse público que tais instituições desenvolvem junto à sociedade.

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



§ 2º Não caberá ao Executivo Municipal o custeamento das obrigações quanto às eventuais manutenções e/ou intervenções que se verifiquem necessárias nas edificações e equipamentos públicos ou privados que não sejam de sua competência.

§ 3º Considera-se equipamento urbano, para os fins desta lei, as obras de arte especiais, tais como: pontes, passarelas, viadutos, túneis, muros de arrimo e contenções.

No caso em tela, o Habite-se consigna que o imóvel em questão possui mais de três pavimentos, o que torna obrigatória a apresentação do referido certificado.

3.5 Do atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Acre

O Certificado de Aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Acre consta à p. 08.

3.6 Do laudo de vistoria elétrica

Não foi apresentado o laudo de vistoria elétrica, devendo ser providenciado o referido laudo para o regular prosseguimento do feito.

3.7 Do registro da obra junto ao Conselho competente e apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica

Requisito exigível para imóveis novos em que o Habite-se tenha sido expedido em até 12 (doze) meses do recebimento da proposta de locação, exigência não aplicável ao presente caso, tendo em vista que o Habite-se foi emitido em 10.07.2014 (p. 07) e a proposta apresentada em 11.10.2022 (p. 02).

3.8 Do laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente

O imóvel foi avaliado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana - SEINFRA (p. 36/41).

Contudo, o relatório técnico de p. 31/35 apontou a necessidade de adequações de acessibilidade, as quais devem ser realizadas pelo locador antes da formalização da avença.

4. DA DOCUMENTAÇÃO DO PRETENSO LOCADOR

Em observância aos requisitos de habilitação jurídica e de demonstração da regularidade fiscal e trabalhista previstos nos arts. 27 a 29 da Lei nº 8.666/93, são exigidos os documentos listados nos itens 3.3.10 e 3.3.12 da Recomendação Conjunta nº 01/2021, a depender se o locador é pessoa física ou jurídica.

**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



Nesse sentido, em relação à habilitação jurídica do locador, verifica-se tão somente a cópia de seu documento de identificação (p. 06), restando ausentes as certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

Quanto à empresa administradora do imóvel, foram acostados a procuração que autoriza a gestão do imóvel (p. 04), o seu registro empresarial e inscrição no CNPJ (p. 09/18) e as certidões de regularidade fiscal e trabalhista (p. 43/46).

Contudo, verifica-se ausente o certificado de regularidade com o FGTS.

Dessa forma, necessário providenciar as certidões faltantes do proprietário e da administradora do imóvel para o regular prosseguimento da contratação.

Outrossim, a Recomendação Conjunta nº 01/2021, nos itens 3.3.11, 3.3.13 e 3.3.14, exige ainda a apresentação das declarações de não parentesco, de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição e de que não há impedimento jurídico que coloque em risco a locação.

No ponto, observa-se a ausência das declarações de não parentesco e de não impedimento jurídico à locação em nome do proprietário do imóvel, requisito que também deve ser providenciado antes da formalização do ajuste.

5. DO PROJETO BÁSICO E DA MINUTA CONTRATUAL

Em relação ao projeto básico e à minuta contratual de p. 48/67 não temos observações a serem realizadas, uma vez que seguiram o modelo orientado na Recomendação Conjunta nº 01, de 17 de maio de 2021.

Ressalva-se apenas a necessidade de retificação dos seguintes erros materiais na minuta contratual:

- i. Preâmbulo: identificar como parte locadora o proprietário do imóvel, o qual será representado pela empresa administradora do imóvel. Também deve ser retificado o nº do procedimento administrativo para 28343/2022;
- ii. Cláusula primeira, item 1.1.1: aperfeiçoar a redação da descrição do imóvel, pois a forma como está redigida induz a interpretação de que a locação contempla todo o imóvel, quando na verdade refere-se apenas a uma de suas salas comerciais.

6. CONCLUSÃO

Ante o exposto, ressalto que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos deste procedimento.

Outrossim, à luz do art. 44 da Lei Orgânica do Município de Rio Branco e do art. 15 da Lei nº. 2.168/16, incumbe a esta Procuradoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e na



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**

oportunidade dos atos praticados no âmbito da Câmara Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Com essas razões, entendemos que o procedimento administrativo de nº. 6475/2022, cujo objeto é a locação de um imóvel para abrigar o gabinete parlamentar da vereadora Lene Petecão, não está de acordo com a legislação, devendo ser adotadas as seguintes providências para a sua regularização:

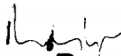
- i. providenciar a certidão atualizada da matrícula do imóvel, conforme recomendado no item 3.1 deste parecer;
- ii. providenciar o Certificado de Inspeção Predial, conforme consignado no item 3.4 deste parecer;
- iii. providenciar o laudo de vistoria elétrica por profissional habilitado, nos termos do item 3.6 deste parecer;
- iv. realizar as adequações de acessibilidade apontadas pela SEINFRA, conforme o item 3.8 deste parecer;
- v. complementar os requisitos de habilitação com a juntada da documentação indicada no item 4 deste parecer;
- vi. adequar a minuta contratual ao recomendado no item 5 deste parecer;
- vii. juntar aos autos a anuência da Presidência com a formalização do contrato, providência que pode ser tomada após a emissão de parecer da Controladoria Geral.

Em sendo autorizada a contratação, alertamos para que as providências elencadas nos itens oito e seguintes do *check list* anexo à Recomendação Conjunta nº 01, de 17 de maio de 2021 sejam providenciadas com a maior brevidade possível, em especial a abertura de procedimento para expedição de alvará de localização e de funcionamento.

É o parecer. Remetam-se os autos à Diretoria Executiva para adoção das providências i a vi.

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 7 de dezembro de 2022.


Renan Braga e Braga
Procurador-Geral
Matrícula 11.156